



**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI PESCARA**

Unica

SENTENZA

Il Giudice di Pace di PESCARA, Dott. GAETANO MARANO, all'udienza del giorno 23 ottobre 2025, celebrata in modalità cartolare, nella causa civile R.G. n. 1236 / 2023

vertente tra

D.C.F. (CF ...) - Avv. C.A.

B.M. (CF ...) - Avv. C.A.

-ATTORI-

contro

CONDOMINIO (CF...) - Avv. S.S.

-CONVENUTO-

OGGETTO: domanda ex art.7 comma 4 n.2 c.p.c.

CONCLUSIONI: come in atti

ha pronunciato la seguente sentenza

Cenni sul processo e motivi della decisione

D.C.F. e B.M. evocano in giudizio il Condominio assumendo l'illegittima interruzione della tubazione condominiale di mandata di sfogo dell'aria dell'impianto termico centralizzato condominiale che, ad avviso degli attori, ha determinato pregiudizio al funzionamento dei radiatori dell'appartamento di loro proprietà. Chiedono, pertanto, la condanna dell'ente al ripristino della suddetta tubazione nello status quo ante.



Costituitosi, il Condominio chiede respingersi la domanda attrice, rilevando che l'interruzione della tubazione, intervenuta nel 2020, fu determinata per porre riparo a fenomeno di infiltrazione di acqua nell'appartamento degli attori, a cagione della rottura della vetusta colonna di mandata dell'acqua dell'impianto termico condominiale.

Così radicatosi il contraddittorio, la causa era istruita mediante produzione documentale e prova per interpello e testi. Nel corso del giudizio veniva tentata più volte la conciliazione tra le parti, cui sembrava essere pervenuti all'esito dell'udienza del 10.4.2024, ma non concretatasi per volontà degli attori. Mutata la persona del giudice, all'udienza in epigrafe indicata, sostituita con note scritte ex art.127 ter c.p.c., la causa passa in decisione sulla scorta delle rassegnate conclusioni.

È pacifico ed incontestato tra le parti che nell'anno 2020 l'amministrazione condominiale disponeva per l'interruzione della tubazione condominiale di mandata di sfogo dell'aria dell'impianto termico. Ciò si determinava a cagione del distacco da detto impianto da parte della proprietà dell'immobile sovrastante a quello degli attori, per la realizzazione di impianto autonomo. Orbene, all'esito della espletata istruttoria, è emerso che le problematiche lamentate dagli attori sono sorte, appunto, dopo l'intervenuto distacco dall'impianto centralizzato dell'appartamento superiore, o meglio, come si ricava dalla testimonianza di D.A.F., termoidraulico che ha eseguito i lavori per conto del Condominio, già in precedenza, all'epoca dell'avvenuto distacco, intervenuto oltre un anno prima (circostanza non contestata).

Riferisce il teste, infatti, *che quando l'appartamento sovrastante quello degli attori si distaccò dall'impianto condominiale, furono applicate delle valvole di sfogo dell'aria manuali alla condotta che poi venne tagliata, che però, vista l'assenza costante dei proprietari dell'appartamento sovrastante in quanto residenti all'estero, di fatto questo spurgo veniva effettuato solo saltuariamente ovvero quando erano presenti detti proprietari. Si avviava allo spurgo con i valvolini ai termosifoni dei vari appartamenti sottostanti.* Già prima del taglio, quindi, vi era una situazione di criticità che può solo essere aumentata a seguito del ridetto intervento. È parimenti emerso, peraltro, che l'intervento di cui gli attori si lamentano fu effettuato con il loro consenso, tanto che acconsentirono l'accesso del tecnico per effettuare il lavoro e tenuto conto che la loro proprietà era stata interessata da fenomeno di infiltrazione di acqua dovuta alla rottura per vetustà della colonna di mandata dell'acqua dell'impianto termico condominiale.



Il teste B.Z. ha riferito *che la rottura del tubo condominiale, per il quale si dovette intervenire, si verificò al limite del massetto del solaio del balcone del piano superiore e, precisamente, saltò una saldatura del tubo di mandata condominiale, saldatura effettuata dai proprietari dell'appartamento sovrastante quando si staccarono dall'impianto centralizzato e ciò in data antecedente il 2020, quando amministratore era il rag. V. Lo spessore del solaio non ha reso possibile un intervento di ripristino della saldatura saltata per cui sia io che il sig. D.C.F. abbiamo consentito il taglio dei tubi di mandata e ritorno nei nostri appartamenti.* Ciò fa emergere il dubbio da un lato circa una presunta responsabilità in ordine alla situazione lamentata dagli attori, non tanto del Condominio, quanto della proprietà dell'appartamento sovrastante, dall'altro una oltremodo gravosa possibilità di ripristino della situazione *quo ante*.

Lo stesso teste D.A.F. ha confermato la relazione da lui redatta per conto degli attori, ove si afferma che per ripristinare il buon funzionamento dell'impianto bisognerebbe inserire degli "sfoghi automatici". In sede di esame testimoniale il D.A.F. ha altresì precisato che *detta difficoltà potrebbe essere risolta applicando dei valvolini ai radiatori oppure ripristinando la colonna esistente.*

Ciò posto e ritenuto, si rileva che all'udienza del 10 aprile 2024 il giudice invitava gli attori a consentire eventuali interventi concordati, a spese del condominio, sul muro perimetrale posto sul balcone degli stessi, i quali, per il tramite del difensore, davano la loro disponibilità di accesso ed esecuzione delle opere necessarie per risolvere la situazione, consistente nell'apposizione della cd. Valvola di sfiato al culmine della colonna dell'impianto terminante, oggi, sul balcone di loro proprietà.

Il diniego, come assunto in comparsa conclusionale dagli attori, sarebbe da ricondurre alla conseguenza che, ove fosse prestato tale consenso, si verrebbe a determinare una servitù (volontaria) che gli stessi rifiutano.

Ora, considerato che il ripristino della tubazione nello status quo ante comporterebbe rilevanti costi per il Condominio e che l'apposizione delle valvole automatiche di sfiato costituirebbe, oltre che una soluzione parimenti funzionale, molto meno invasiva e dispendiosa, va detto che la collocazione di dette valvole non determinerebbe una servitù a carico degli attori. Ed invero, anzitutto, si deve far notare che la caratteristica di tali valvole ("automatiche") implica un loro funzionamento autonomo, senza necessità di alcun intervento manuale da parte di chicchessia. Quand'anche fosse necessario una saltuaria opera manutentiva sulle stesse, con necessità di accesso sulla proprietà degli attori, non ha



luogo, ad avviso dello scrivente, parlare di servitù, quanto, piuttosto, di un obbligo di carattere solidaristico, anzitutto generale, dei condòmini tutti in generale, per il buon funzionamento del bene comune.

La stessa giurisprudenza di legittimità ha sancito che *Il proprietario di un appartamento, in base all'art. 843, comma 1, c.c., applicabile anche al condominio di un edificio, può esercitare il diritto di accedere o di passare negli appartamenti dei vicini (o nelle cose comuni) - a loro volta gravati da una corrispondente obbligazione "propter rem" - solo se ciò sia necessario al fine di realizzare o di riparare un bene o un'opera che sia di sua esclusiva proprietà ovvero comune* (Cass.civ.n.20555/2021). Detto principio deve, a maggior ragione, valere anche per il Condominio, inteso come ente, nei confronti del singolo condòmino, nel momento in cui si tratti di salvaguardare il bene comune e garantirne il corretto funzionamento. D'altro canto, il paventato timore degli attori in ordine ad una pretesa costituenda servitù è fuori luogo poiché anche con il ripristino della tubazione nello status quo ante, che avrebbe comunque termine all'altezza della loro proprietà, dato che l'appartamento sovrastante è, ormai, distaccato dall'impianto di riscaldamento centralizzato, eventuali interventi manutentivi dovrebbero aver luogo e presupporrebbero sempre l'accesso sulla loro proprietà privata.

La domanda attrice, quindi, non può trovare accoglimento, mentre, considerata la peculiarità della questione vertita ed il fatto che la situazione lamentata dagli attori effettivamente sussiste, pur avendo gli stessi, però, assunto un incomprensibile atteggiamento di chiusura alla ragionevole (e di facile praticabilità) soluzione del problema, prospettata anche dal precedente giudice, si reputa conforme a giustizia disporre l'integrale compensazione delle spese di lite tra le parti.

P.Q.M.

Il Giudice di Pace, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza disattesa, così provvede:

Rigetta la domanda attrice.

Compensa le spese del giudizio.

Così deciso in PESCARA il 23-10-2025

Il Giudice di Pace
Dott. GAETANO MARANO

